

**DIPUTADOS
ARGENTINA**

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

Proyecto de Ley

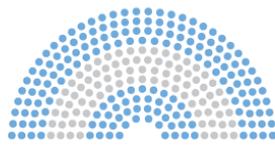
Al Senado y la Cámara de Diputados de la Nación...

REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN EN MATERIA DE LOCACIONES

Artículo 1º - Sustitúyase el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.196: Locación habitacional. Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

- a) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor a un (1) mes de alquiler por cada año de contrato, considerándose para su cálculo el importe equivalente al primer mes locativo. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, ó la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior ó superior a un (1) mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse en un tiempo prudencial, a pactar entre las partes, el cual no puede superar los sesenta (60) días corridos desde la fecha de entrega del inmueble. En el caso de que el locador devuelva el depósito de garantía el día de la entrega del inmueble locado, en ese acto, de existir alguna deuda por servicios domiciliarios o expensas, correspondientes al



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

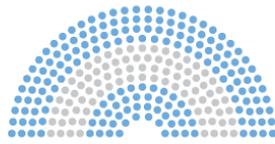
período contractual y que - al momento de la entrega del inmueble - no hubiesen sido facturadas, puede acordarse dar por saldadas esas deudas, tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, ó bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;

b) El pago de valor llave, ó equivalentes.

Artículo 2º - Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.198: Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, con destino habitacional, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos (2) años, excepto los casos del artículo 1.199. El contrato se extiende automáticamente por un (1) año más, bajo las mismas condiciones, excepto que se indique su renuncia expresa en el texto del contrato, ó cualquiera de las partes notifique de su negativa con una antelación no menor a sesenta (60) días de la fecha de finalización del plazo locativo. En los supuestos de extensión, si intervino un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario, conforme a la legislación local, las partes deberán abonar los honorarios proporcionales.

Para los restantes destinos, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1.199.



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

Artículo 3º - Sustitúyase el artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

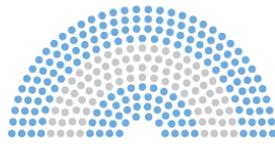
Artículo 1.199: Excepciones al plazo mínimo legal. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

- a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;
- b) Fines temporarios;
- c) Guarda de cosas;
- d) Las locaciones de puestos en mercados ó ferias;

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Artículo 4º - Sustitúyase el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.201: Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad ó defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario.



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, entendiéndose como urgente a la reparación de aquellas prestaciones de mínima necesidad que estén impidiendo u obstaculizando que el inmueble locado sirva al uso y goce convenido, en tal caso el locatario puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.

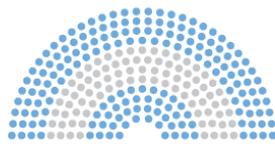
Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente.

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aún si el locador se negara a recibirla ó no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Para los casos que se encuentren bajo el régimen de propiedad horizontal, si las reparaciones correspondiesen al consorcio, estas exigencias no serán imputables al locador.

Artículo 5º - Sustitúyase el artículo 1.207 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.207: Mantener la cosa en buen estado. Reparaciones. El locatario tiene a su cargo el gasto necesario para la conservación y mantenimiento del inmueble y el contenido de su inventario.



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

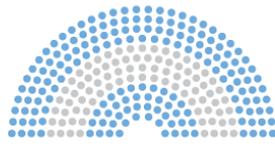
Artículo 6º - Sustitúyase el artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.209: Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Estas últimas incluirán aquellas expensas que no deriven de gastos habituales del consorcio. El administrador del edificio deberá cumplir con esta categorización, exponiéndola en el resumen de expensas para la claridad de ambas partes. Ninguna de las partes del contrato de locación se encuentra facultada a sub-categorizar las expensas por sobre la incumbencia del administrador del consorcio.

Artículo 7º - Sustitúyase el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.221: Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble, y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble.



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

La notificación sobre la opción resolutoria anticipada sólo será válida si es recibida, habiendo transcurrido los primeros seis (6) meses del contrato de locación.

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aún si el locador se negara a recibirla ó no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

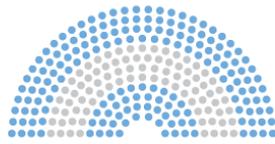
b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble.

Artículo 8º - Deróguese el art. 13.- Garantía. TÍTULO II Regulación complementaria de las locaciones, correspondiente a la Ley N° 27.551 / 2020.

Artículo 9º - Sustitúyase el art. 14.- Ajustes. TÍTULO II Regulación complementaria de las locaciones, correspondiente a la Ley N° 27.551 / 2020.

Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7º y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler puede actualizarse con periodicidad a elección de las partes.



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, para los ajustes deberán utilizarse exclusivamente índices oficiales elaborados o publicados por organismos nacionales, provinciales y/o municipales.

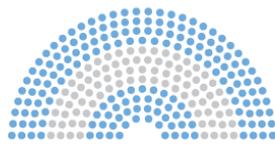
No obstante, serán válidos los mecanismos de escalonamiento pre-establecidos y determinados por las partes, al inicio del contrato de locación.

Artículo 10º - Deróguese el art. 16.- TÍTULO II Regulación complementaria de las locaciones, correspondiente a la Ley N° 27.551 / 2020.

Alberto Asseff

Diputado Nacional

Cofirmantes. Diputados: Gerardo Milman, Gustavo Hein, Gerardo Cipolini, Virginia Cornejo, Gabriel Chumpitaz Y Héctor Stefani.



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Los efectos de la aplicación de la actual normativa, en materia de locaciones, y sus perjudiciales consecuencias a las partes contratantes nos obliga a plantear una serie de modificaciones mínimas para mejorar su funcionamiento.

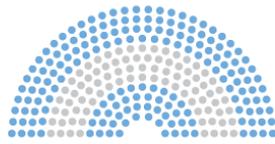
Los años de convivencia con la inflación han llevado a que muchos argentinos busquen anticiparse a los aumentos de precios y defenderse de los mismos.

La existencia del actual inciso a) del Artículo 1.196, a saber: "*Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario: a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes*", limita al locatario la posibilidad de mejorar el precio de su locación, ó bien lograr bonificaciones por pagos por anticipado.

En general, esta modalidad permite a las partes eliminar los escenarios de incertidumbre generados por los potenciales efectos inflacionarios, constituyéndose - por defecto - un contrato de locación de íntegra estabilidad habitacional.

Aquellos que cuentan con capacidad de ahorro buscan congelar la suba de algunos gastos como ser cuotas escolares, patentes, impuestos, cocheras, prestaciones de salud, entre otros. La misma posibilidad debería existir con los alquileres habitacionales.

El pago por anticipado de su vivienda será una conquista para aquellos locatarios que busquen como opción refugiarse de eventuales subas y garantizar la tranquilidad de la permanencia en su hogar.



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

En otro orden, el inciso b) del mismo Artículo 1.196 debe modificarse por cuanto no permite cuantificar una relación equilibrada entre el depósito de garantía y el inmueble entregado en locación.

La estandarización de sus proporciones (depósito/inmueble) no permite sopesar las características, prestaciones, atributos e inventarios, que incluyen a los distintos segmentos de propiedades existentes.

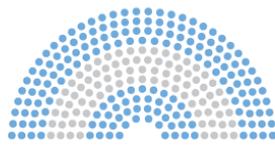
Lo que es más, la presencia de un depósito de garantía insuficiente distorsiona su concepto en esencia, y no permite cumplir su finalidad de resguardo. Como resultado, el miedo del locador se traduce en una retracción, migrando - ese inmueble - hacia la oferta de venta.

Por su parte, el artículo 2º de la Ley 27.551 / 2020 ha logrado una noción de armonía en la devolución del depósito de garantía, actualizando su valor por el mismo ajuste que el precio de la locación.

Asimismo, esta modificación inyecta realidad a los tiempos de entrega del inmueble. En muchos casos, existe una imposibilidad fáctica de practicar una liquidación contable de sumas y saldos, en el mismo instante de la entrega, por la diversidad de obligaciones que emergen del contrato de locación.

Por lo expuesto, resulta conveniente liberar este plazo al arbitrio de las partes con un límite temporal y lógico de hasta sesenta (60) días corridos.

El inciso d) incluido en la actual versión de este artículo 1.196 no tiene relación con los apartados de locaciones, por lo que no hay motivo que justifique su incorporación. Además, en muchas provincias del interior de nuestro país, los documentos ó pagarés se utilizan como un método de pago del depósito de garantía, supliendo la necesidad del locatario de desembolsar el dinero en efectivo al momento inicio del contrato. De



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

esta manera, su eliminación justifica una baja en las barreras económicas de ingreso del locatario.

Al redactar el Artículo 3º de la Ley N° 27.551 / 2020, el argumento legislativo, en la extensión del plazo mínimo legal de dos (2) a tres (3) años, fue la búsqueda de la estabilidad habitacional en los contratos de locación.

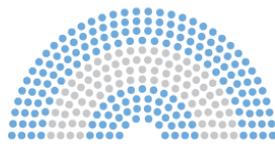
Sin embargo, la intencionalidad de los legisladores, plasmada en la letra de la Ley, no tuvo su correlato en la realidad. Las variables macroeconómicas inestables propias del país, sumado al contexto de pandemia que vive el mundo entero, acostumbraron a una certidumbre cortoplacista en la toma de decisiones de los ciudadanos.

En ese orden, extender los plazos de las contrataciones de alquiler fue en el carril diametralmente opuesto a las necesidades de locatarios y locadores.

En medio de una coyuntura de incierto porvenir, la obligación de aumentar el plazo mínimo generó mayor incertidumbre, es decir, un mayor riesgo que indefectiblemente inflacionó los precios base de las locaciones.

Por un lado, los propietarios desconocían cuánto se iba a actualizar su renta, en una coyuntura y cuáles iban a ser sus necesidades con respecto a la disposición de su inmueble, en los próximos años, por lo que - ante tales inquietudes - la extensión de los plazos sólo generó el retiro de inmuebles de oferta.

Por el otro, para los inquilinos, la situación no fue muy distinta. Asumir contratos más prolongados implicó asumir obligaciones a futuro cuya posibilidad de pago les resultó incierta. Adicionalmente, los locatarios se vieron sometidos a un tiempo mínimo legal, que no necesariamente refleja sus necesidades personales (casamientos, divorcios, nacimientos, fallecimientos, etcétera). Todo esto sumado, implicó la rotura de contratos, a través de rescisiones contractuales por parte de los locatarios.



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

La evidente disociación entre lo legislado y las demandas sociales generó que un mayor plazo mínimo legal se convierta en mayor inestabilidad habitacional.

Los mayores plazos mínimos no harán más estables habitacionalmente a los inquilinos, sino la mejora de sus relación ingreso con el alquiler y el incentivo a la existencia de una mayor oferta.

La extensión del plazo se dará naturalmente cuando el contexto otorgue mayores certezas y, ello consecuentemente logrará una mayor estabilidad habitacional. Por eso, se propone un aumento gradual, a opción de las partes, no sometiéndolos obligatoriamente a plazos que pueden estar disociados de sus necesidades.

Por otra parte, se modifica el inciso b) expuesto en el actual artículo 1.199.

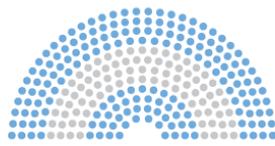
En primer lugar, se amplía la categorización. La limitación taxativa de la redacción actual impide su aplicación práctica.

Adicionalmente, la presunción contenida en la versión vigente afecta al locatario. En la práctica, el plazo de los contratos comprendidos en este inciso lo transformaba automáticamente en habitacional, sin permitir contemplar todas aquellas situaciones de periodicidad intermedia que el inquilino pudiere requerir, a los fines temporarios.

La misma presunción afecta negativamente el perfeccionamiento de los contratos consecutivos, dónde la convención automática hacia el plazo mínimo legal obliga al locatario al pago de multas por rescisión anticipada contempladas en el Artículo 1221 del presente apartado.

También se ha mejorado la redacción del inciso d) del artículo 1.199 por una versión más inteligible.

En lo que respecta al Artículo 5º de la Ley N° 27.551 / 2020, su redacción hace pasible de responsabilidades consorciales al locador, cuando las mismas se



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

encuentran alcanzadas bajo los artículos 2037 a 2072, contenidos en el TÍTULO V, del LIBRO CUARTO - DERECHOS REALES, incluidos en el Código Civil y Comercial de la Nación. Por su conexidad, resulta importante su incorporación a la norma.

Complementariamente, en el mismo Artículo 1.201, se ha definido con más claridad la conceptualización de las reparaciones urgentes para evitar controversias en su aplicación práctica.

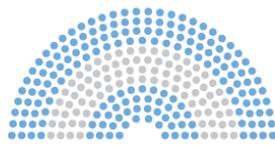
El artículo 1.207 del Código Civil y Comercial de la Nación fue mejorado en su redacción, puesto que su redefinición pone luz a las obligaciones contractuales asumidas por cada parte.

El Artículo 8º de la Ley N° 27.551 / 2020 también requiere de un severo tratamiento modificador. Si bien esta nueva redacción respeta el espíritu de la legislación actual, se han corregido errores técnicos que han generado controversia en su aplicación práctica.

La anterior redacción se excedía en su alcance, pues no es atribución de las partes de un contrato de locación determinar la categorización de los rubros contables que involucran a cada erogación consorcial.

El artículo 2065 del Código Civil y Comercial de la Nación define al mandatario, representante legal del consorcio, creado para tales fines: el administrador.

Dentro de sus funciones, los incisos b), d), e) del Artículo 2067 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, manifiestan derechos y obligaciones impuestos por ley, el reglamento y la asamblea de propietarios, entre los cuales, el administrador debe practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas.



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

Asignar atribuciones consorciales a dos partes (locadora y locataria) que no son condición necesaria a su creación, existencia y finalidad, no sólo es grave conceptualmente, sino que implica contradecir lo fundado por este mismo cuerpo legal (ver LIBRO CUARTO - DERECHOS REALES | TITULO V - Propiedad Horizontal | Artículos 2037 a 2072).

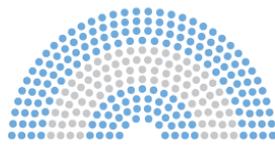
Otro punto a resaltar es la reforma del Artículo 9º de la Ley Nº 27.551 / 2020, donde se ha respetado su esencia, con dos agregados esclarecedores, pues la redacción anterior daba lugar a una interpretación maliciosa acerca del momento en qué era aplicable la opción de resolución anticipada, así como también al valor tomado como referencia para la determinación de la penalidad resolutoria.

Luego, resulta crucial la derogación del Artículo 13.- Garantía. TÍTULO II Regulación complementaria de las locaciones, correspondiente a la Ley Nº 27.551 / 2020. Este articulado contiene una serie de errores conceptuales que desprestigia el cuerpo jurídico que compone a nuestro Código Civil y Comercial de la Nación.

En primer lugar, antes de suscribir el contrato de locación, por definición, no existen las figuras de "locador" y "locatario". Ambas partes asumen sus derechos y obligaciones, una vez perfeccionado el instrumento que los une jurídicamente.

Previamente a ello, son simplemente oferentes y demandantes del mercado inmobiliario y no existen prestaciones recíprocas que exijan aceptar ó rechazar propuestas de uno hacia otro.

En segundo término, en lugar de simplificar, obstaculiza las barreras para aquellas contrataciones que no exigen fianzas. Esto es, la redacción existente "*el locatario debe proponer al menos dos (2) opciones de las siguientes garantías...*" no sólo incurre en el error de considerar "locatario" al - en realidad - "demandante", sino que lo obliga a tener garantía. Por cuanto el contrato de garantía constituye un contrato



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

accesorio, no es una condición esencial de la conformación del vínculo jurídico locativo, como pretende esta redacción.

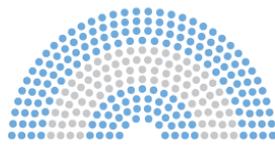
Seguidamente, la pésima conceptualización de este articulado se puede vislumbrar en la inclusión de los incisos a) y e).

En el inciso "a) *Título de Propiedad Inmueble*", el legislador confunde severamente el concepto de una garantía personal de un fiador que tan sólo demuestra solvencia patrimonial con la constitución de un derecho real sobre el inmueble para afianzar la locación (hipoteca). La redacción de este inciso descarta la opción de facto por su falta aplicación en los usos y costumbres.

En el inciso "e) *Garantía personal del locatario...*", enreda el rol del locatario con el de su fiador. El fiador es un tercero que garantiza accesoriamente el cumplimiento de las obligaciones del locatario, por cuanto la obligación esencial recae en el locatario, quien - por definición - no podría asumir ambos roles.

Por su parte, todo lo que refiere a equivalencias y cantidades termina siendo inaplicable y de cumplimiento imposible.

Por último, más allá de los irrefutables errores legales y técnicos, el espíritu del artículo atenta contra el derecho de propiedad privada y la autonomía de la voluntad de las partes, consagrados por nuestra Constitución Nacional, cuando obliga a una de las partes (locataria) a proponer y, a la otra (locadora), a aceptar garantías.



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

Por lo que refiere a la prohibición de indexar que subsistía desde la antigua Ley de Convertibilidad (Ley N° 23.928 / 1991), consideramos correcta su derogación, dejando librado a las partes de ajustar sus contratos a su mejor saber.

Para los casos de vivienda, la obligatoria aplicación del Índice de Contratos de Locación (ICL), en su actualización contractual, propuesta por la Ley N° 27.551 / 2020, ha sido el mayor y controversial centro de disconformidad de locatarios y locadores en nuestro país. Ello nos obliga a revisar su contenido y trabajar en su modificación.

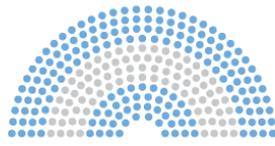
En un contexto inflacionario, inmerso en las fluctuaciones propias de una economía inestable, someter a las partes (locadora y locataria) a la firma de contratos, actualizables por un único índice de ajuste y periodicidad obligatorios, produjo inseguridad en las contrataciones de los alquileres de destino habitacional.

El combo regulatorio retrajo la atomizada oferta, inflacionando los precios base, y rompiendo el curso natural de un mercado de competencia casi perfecta, como el locativo.

En esta flamante redacción, la liberación de la periodicidad del ajuste permite a las partes forjar mejores y más previsibles acuerdos que cumplan con sus expectativas como contratantes.

Esta nueva narración introduce una noción más federal de las cláusulas de ajuste, contemplando la diversidad de realidades existentes en las distintas jurisdicciones de la República Argentina.

De esta manera, la aplicación de este nuevo apartado permite a las partes pactar, de común acuerdo, las actualizaciones y elegir libremente entre indicadores oficiales, ó bien, dar previsión a sus contratos a través de un mecanismo de escalonamiento pre-



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

determinado, seleccionando la modalidad que represente - para ellos - su mejor escenario locativo.

Finalmente, es menester la urgente derogación del artículo 16.- TÍTULO II Regulación complementaria de las locaciones, correspondiente a la Ley Nº 27.551 / 2020.

No corresponde la incorporación de este artículo, sobre la registración de contratos en AFIP, en este cuerpo jurídico que compone a nuestro Código Civil y Comercial de la Nación. En tal caso, el ente recaudador (AFIP) deberá emitir una resolución general tributaria que la encuadre. Asimismo, su forzosa inclusión en un orden legislativo inadecuado, perturba el mensaje de seguridad jurídica que pretende recibir el oferente de un inmueble en alquiler. Consideramos que la esencia debe ser otorgar premios impositivos. En el proyecto de ley de creación del régimen "De la promoción, premios e incentivos para las locaciones con destino habitacional", se amplía esta visión.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley de modificación del Código Civil y Comercial, en materia de locaciones.

Alberto Asseff

Diputado Nacional

Cofirmantes. Diputados: Gerardo Milman, Gustavo Hein, Gerardo Cipolini, Virginia Cornejo, Gabriel Chumpitaz Y Héctor Stefani.